TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Laura Carnevali, C.F. CRNLRA88C70E388J, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 18-19/9/2024 nel procedimento esecutivo **n. 26 / 2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno giovedì **12/1/2027 alle ore 11.30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 1, 2, 3** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/2/2015, n. 32.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicate nelle perizie redatte dallo stimatore (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni singolo lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti

e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato. Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione. L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO A

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

DESCRIZIONE

Gli immobili raggruppati al predetto lotto di vendita sono un edificio principale e uno accessorio.

L'edificio principale consiste nell'abitazione padronale del proprietario terriero e della famiglia a sevizio del medesimo e, oltre ad essere diviso in due porzioni, si articola su tre piani fuori terra, oltre al piano terra.

L'abitazione padronale è suddivisa come segue:

• al piano terra si trovano l'ingresso principale e locali di servizio quali ripostigli e cantine;

• al piano primo, superficie netta di circa 117 mq, si trova la zona giorno (cucina, pranzo, soggiorno) oltre ad una camera e un locale servizi;

• al secondo piano, superficie netta di circa 129 mq, si trovano n° 4 camere padronali oltre ad un locale servizi e dei locali ripostiglio;

• al terzo piano sottotetto è utilizzato come soffitta - locale di sgombero, in quanto non abitabile, superficie netta di circa 129 mq.

L'abitazione della famiglia a servizio del proprietario terriero è suddivisa come segue:

• al piano terra, l'ingresso principale all'abitazione e due locali utilizzati come ripostiglio/sgombero;

• al primo piano, superficie netta di circa 57 mq, si trova la zona giorno dell'abitazione (cucina e ripostiglio) oltre ad una camera;

• al secondo piano, superficie netta di circa 58 mq, si trovano n° 2 camere, un ampio disimpegno e un locale ripostiglio, oltre ad un locale servizi e un piccolo bagno costruito esternamente con affaccio sulla corte esclusiva interna;

• al locale sottotetto, utilizzato come soffitta non è abitabile in quanto, viene utilizzato come locale di sgombero, ha superficie di circa 58 mq. Attualmente il predetto locale è inaccessibile in quanto la scala di collegamento risulta non sicura.

Completa il lotto di vendita A il locale accessorio che si sviluppa su un piano fuori terra, oltre al piano terra, edificato a fianco dell'immobile principale da cui dista solamente pochi metri, al limite nord-ovest della corte.

Il piano terra utilizzato a magazzino e locale di deposito presenta due portoni di ingresso (uno in ferro ed uno in legno) che si affacciano sulla corte comune, mentre l'ingresso al piano primo, è attualmente inaccessibile, e si trova nella parte retrostante l'edificio, sul lato nord-ovest.

Il predetto locale accessorio attualmente ha come unica possibilità di accesso la corte comune.

DATI CATASTALI

Lotto di vendita A:								
Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN) Intestatari: diritto di proprietà per 1/1 diritto di usufrutto per 1/2								
Foglio	**Particella**	**Sub.**	**Indirizzo**	**Piano**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita (euro)**
32	244-246	2	Fraz. Monterosso	T-1-2-3	A/2	2	7,5 vani	298,25
32	433	-	Fraz. Monterosso	T-1	C/2	5	89 m^2	142,49
Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN) Intestatari: diritto di proprietà per 1/1								
Foglio	**Particella**	**Sub.**	**Indirizzo**	**Piano**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita (euro)**
32	244	1	Fraz. Monterosso	T-1-2-3	A/2	2	14 vani	556,74

CORRISPONDENZA CATASTALE

Secondo l'esperto stimatore la rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale.

Si precisa che, salvo l'immobile identificato con la part. 244 sub.1 del foglio 32, per gli altri immobili oggetto del lotto A è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario.

PARTI COMUNI

La situazione attuale catastale è quella raffigurata nel documento Doc.1.

Come risulta dalla perizia (pag. 26 lotto di vendita A), il CTU definisce come corte comune la parte di terreno delle particelle 262 e 245 (entrambe censite al catasto come "ente urbano"), su cui affacciano gli immobili oggetto del lotto A.

Egli al fine di consentire il comodo ed agevole accesso dalla strada pubblica a tutti e tre i lotti formati in sede di procedura ha previsto la delimitazione dell'area comune (v. pag. 27 lotto di vendita A).

Tale delimitazione viene anche riportata nella pagina n. 2 della *"Integrazione alla relazione di consulenza tecnica e offerta di frazionamento ed operazioni catastali"* del 17.06.2025 a firma Dott. For. Natalino Capicciotti (Doc. 2).

L'aggiudicatario dovrà procedere, a sue spese, al frazionamento così come indicato dal tecnico.

I costi del ridetto frazionamento sono già stati preventivati all'interno del documento denominato "O*fferta per frazionamento ed operazioni catastali"* (v. Doc. 3) a cui integralmente si rimanda.

STATO DI CONSERVAZIONE

Gli immobili del presente lotto di vendita si trovano in totale stato di abbandono ormai da molti anni e la mancanza di manutenzione hanno causato un progressivo decadimento.

Le abitazioni, allo stato attuale, risultano inabitabili e sono prive di certificazione energetica.

L'immobile accessorio, oltre che essere in totale stato di abbandono, è privo dell'impianto elettrico ed idrico ed il primo piano risulta inaccessibile

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Secondo l'esperto stimatore, gli immobili compresi nel lotto A, essendo stati edificati antecedentemente al 1967 e non sorgendo in un centro abitato, seppur privi di documentazione tecnica possono essere considerati regolari. In ogni caso sul punto si rimanda a quanto meglio precisato nella perizia relativa al predetto lotto di vendita A.

STATO DI OCCUPAZIONE

Liberi

FORMALITA'

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario, il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 30.123,00 (Euro trentamilacentoventitre/00)

Offerta minima: € 22.593,00 (Euro ventiduemilacinquecentonovantatre/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.-

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO B

Gli immobili vengono posti in vendita per diritto di piena proprietà (1/1).

DESCRIZIONE

L'immobile si sviluppa ad un piano fuori terra, oltre al piano terra.

Nel primo piano vi è l'abitazione, identificata al civico 45, ha una superficie di circa 80 mq ed è costituita da un ingresso/soggiorno, cucina, due camere ed un bagno dove si trovano vasca e bidet.

Con riferimento alla predetta abitazione è stato redatto l'attestato di prestazione energetica valida sino al 23/7/2034.

Al piano terra, a cui si accede dalla strada di accesso al borgo, risulta suddiviso in due ambienti ed è utilizzato esclusivamente come locale di sgombero/magazzino.

Completa il lotto di vendita B l'immobile individuato alla particella 420: trattasi di un piccolo edificio ad un solo piano, quasi completamente diroccato che affaccia sulla strada di accesso al borgo, risulta distaccato dall'abitazione per una sottile striscia di corte comune della larghezza inferiore ad 1 metro.

DATI CATASTALI

Lotto di vendita B:								
Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN) Intestatari: diritto di proprietà per 1/1 diritto di usufrutto per 1/2								
Foglio	**Particella**	**Sub.**	**Indirizzo**	**Piano**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita (euro)**
32	420-421	-	Fraz. Monterosso	T-1	A/3	2	6 vani	189,02

CORRISPONDENZA CATASTALE

Da notare che l'immobile individuato alla particella 420 è rappresentato da un locale accessorio, ma dalle visure catastali si vede che lo stesso è graffato con l'abitazione attigua (particella 421).

La rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale.

Anche per il predetto immobile è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario.

PARTI COMUNI

La situazione attuale catastale è quella raffigurata nel documento Doc.1.

L'edificio identificato con la part. 421 (graffata con la part. 420) è collocato all'interno di una corte comune con altri edifici, rappresentata dalla particella catastale 245 (ente urbano). Anche l'edificio avente particella catastale 420 confina su due lati (nord-est e nord-ovest) con la suddetta corte comune (part. 245).

La predetta corte comune ha la funzione di permettere l'accesso a tutti gli immobili oggetto dei lotti di vendita, come risulta dalla situazione catastale attuale (Doc.1)

Come si evince dalla perizia del CTU (v. pag. 6-7-27) egli ha delimitato per il predetto lotto B una porzione di corte esclusiva (il lato sud dell'abitazione part. 420/421) in quanto collocata in posizione retrostante l'abitazione medesima.

Al fine di consentire a tutti e tre i lotti identificati dal perito il comodo ed agevole accesso dalla strada pubblica e assegnare al lotto B una particella a titolo di corte esclusiva è stato previsto il frazionamento dell'area come risulta anche dalla *"Integrazione alla relazione di consulenza tecnica e offerta di frazionamento ed operazioni catastali"* del 17.06.2025 a firma Dott. For. Natalino Capicciotti, ove a pagina 2 della predetta viene raffigurata la delimitazione della corte comune e corte esclusiva (Doc. 2).

L'aggiudicatario dovrà procedere, a sue spese, al frazionamento così come indicato dal tecnico.

I costi del ridetto frazionamento sono già stati preventivati all'interno del documento denominato

"O*fferta per frazionamento ed operazioni catastali"* (v. Doc. 3) a cui integralmente si rimanda.

STATO DI CONSERVAZIONE

Allo stato attuale l'abitazione al piano primo dell'immobile, seppur necessita di alcuni interventi di ripulitura e sistemazione, risulta abitabile.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Secondo l'esperto stimatore, gli immobili compresi nel lotto A, essendo stati edificati antecedentemente al 1967 e non sorgendo in un centro abitato, seppur privi di documentazione tecnica possono essere considerati regolari. In ogni caso sul punto si rimanda a quanto meglio precisato nella perizia relativa al predetto lotto di vendita B.

STATO DI OCCUPAZIONE

Liberi

FORMALITA'

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario, il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 18.531,00 (Euro diciottomilacinqucentotrentuno/00)

Offerta minima: € 13.899,00 (Euro tredicimilaottocentonovantanove/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO C

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

DESCRIZIONE

L'edificio funge da costruzione a servizio dei terreni circostanti e l'unica possibilità di accesso al

predetto è tramite la corte comune.

L'Immobile è attualmente completamente diroccato ed inaccessibile.

DATI CATASTALI

Lotto di vendita C:								
Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN) Intestatari: diritto di proprietà per 1/1 diritto di usufrutto per 1/2								
Foglio	**Particella**	**Sub.**	**Indirizzo**	**Piano**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita (euro)**
32	262	-	Fraz. Monterosso	T	C/2	5	77 m²	123,28

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'esperto stimatore dopo aver effettuato le visure catastali relative a tutte le proprietà relative al lotto di vendita C e dopo aver effettuato un confronto con la situazione reale dei luoghi ha potuto constatare che la rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale.

È necessario però aggiornare la categoria catastale dell'immobile identificato con la particella catastale 262 del foglio 32 da C/2 (Magazzini e locali di deposito) ad F/2 (Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili).

Inoltre, per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario.

PARTI COMUNI

La situazione attuale catastale è quella raffigurata nel documento Doc.1.

L'esperto stimatore a pag. 7 e 21 della perizia riferita al lotto C, ha delimitato una corte esclusiva costituita dalla superficie restante della part. 262 al netto di una porzione attribuita dal medesimo a corte comune dell'edificio limitrofo 433 che fa parte del lotto A, per un totale di mq 862.

L'aggiudicatario dovrà procedere, a sue spese, al frazionamento così come indicato dal tecnico, v. *"Integrazione alla relazione di consulenza tecnica e offerta di frazionamento ed operazioni catastali"* del 17.06.2025 a firma Dott. For. Natalino Capicciotti, nella quale a pag. 2 viene raffigurata la delimitazione della corte comune e corte esclusiva. (Doc. 2)

I costi del ridetto frazionamento sono già stati preventivati all'interno del documento denominato "O*fferta per frazionamento ed operazioni catastali"* (v. Doc. 3) a cui integralmente si rimanda.

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio collabente, inaccessibile completamente crollato ed invaso dalla vegetazione e come tale inabitabile.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Secondo l'esperto stimatore, gli immobili compresi nel lotto A, essendo stati edificati antecedentemente al 1967 e non sorgendo in un centro abitato, seppur privi di documentazione tecnica possono essere considerati regolari.

In ogni caso sul punto si rimanda a quanto meglio precisato nella perizia relativa al predetto lotto di vendita C.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

FORMALITA'

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario, il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 6.940,00 (Euro seimilanovecentoquaranta/00)

Offerta minima: € 5.205,00 (Euro cinquemiladuecentocinque/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

****

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o dal legale rappresentante della società o altro ente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo

web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 11/1/2027, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa con i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l’offerta laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L’OFFERTA D’ACQUISTO E’ IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o

dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma codice civile;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione

e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di

depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla

parte aggiudicataria.

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 26/2024 del Tribunale di Ancona, al seguente **IBAN: (IT16I0103021200000001005990)**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 26/2024 R.G.E., LOTTO (n. 1, n. 2, n. 3) - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet **http://pst.giustizia.it** accedendo all'area "Servizi - Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All’udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

Deliberazione sull’offerta

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l’offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell’avviso di vendita, aggiudicherà il bene all’offerente;

- se l’offerta è inferiore al “prezzo base” ma pari all’offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all’offerente, salvo che:

-- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

-- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell’esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti

consequenziali.

Il professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0,00 ad € 100.000,00 di stima degli immobili, il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con

esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

Adempimenti post aggiudicazione

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista Delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se

il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista Delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4^ co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^ co cpc.

****

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 26/2024 "; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

****

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista Delegato.

****

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando la sottoscritta Avv. Laura Carnevali con studio in Jesi (AN) (Tel. 3381679285 - email avvl.carnevali@gmail.com) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti: tel. 02/800300 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: garaimmobiliare@astalegale.net;

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**

- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell’avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell’ordinanza, dell’avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;

- campagna pubblicitaria “Social Media Marketing” tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Jesi lì, 5/11/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Carnevali